

CAPITULO III

PROPUESTA

3.1 TEMA:

“ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL CANTÓN SHUSHUFINDI, PROVINCIA DE SUCUMBÍOS”.

3.2 PRESENTACIÓN

La actividad turística ha registrado un importante crecimiento reconociendo que el desarrollo del turismo en masas ha traído consigo cambios significativos en todas las esferas sociales, pero fundamentalmente presenta signos visibles de transformación por implementar infraestructura y equipamiento a la naturaleza del medio.

La propuesta en este proyecto, es el resultado de un trabajo de campo con levantamiento de información de fuentes primarias a un considerable número de habitantes de las parroquias del cantón Shushufindi, mismos que indicaron las necesidades existentes de servicios turísticos diferentes al medio natural que ofrece.

Este capítulo propone a través de la evaluación económica-financiera que se puede dar soluciones a muchas necesidades relacionadas con los servicios turísticos que ofrece un complejo. Como se conoce el turismo es quizá el sector de la economía que presenta mayor proyección de desarrollo económico, las posibilidades en cuanto materia prima están intactas, Shushufindi posee climas

privilegiados y una diversidad de fauna y flora que lo hacen potencial destino no solo nacional sino internacional.

3.3 OBJETIVOS

3.3.1 Objetivo General

Determinar la factibilidad para la creación de un complejo turístico por medio del estudio económico-financiero dirigido a los habitantes del cantón Shushufindi.

3.3.2 Objetivo Específico

- Desarrollar el estudio técnico para determinar la capacidad instalada que debe tener el complejo turístico en base a la demanda insatisfecha.
- Identificar la inversión total que se requiere para la creación del complejo turístico.
- Establecer la evaluación financiera al proyecto de factibilidad propuesto.

3.4 JUSTIFICACIÓN

La justificación de la presente investigación pretende aportar estudios de mercado, técnicos y financieros que brinden resultados valederos que sean el respaldo que justifique la creación de un complejo turístico en el cantón Shushufindi.

La propuesta investigativa consiste en crear un complejo turístico que brinde servicios, entre los más principales se menciona: piscinas con tobogán, sauna, baño turco, canchas deportivas, cabalgatas a caballo. Servicios que se ofrecen dependiendo de la información aportada por los habitantes en el levantamiento de información realizado.

Al llevar a cabo la ejecución del proyecto en mención, es decir la creación del complejo turístico recreacional Shushufindi, se van a solucionar los problemas de falta de recreación existente y que los habitantes del sector ya no tengan que salir a ciudades vecinas para divertirse y recrearse sanamente con la familia.

Viendo de manera general la creación del complejo turístico aporta en gran parte al desarrollo del cantón Shushufindi, siendo los únicos beneficiados sus habitantes mejorando la calidad de vida y porque es un proyecto que favorecerá el ornato de la ciudad.

3.5 FUNDAMENTACIÓN LEGAL

El marco legal es el condicionamiento en materia legal que permite regular el cumplimiento de disposiciones, normas y leyes de la actividad turística en el Ecuador. Y también de los organismos internacionales como la organización mundial del turismo.

El Turismo en el Ecuador está regido por la ley de la actividad turística y su reglamento a través del Ministerio de Turismo que es el encargado de dictar las normas, políticas y leyes de las actividades dedicadas al Turismo.

La Ley de Régimen Municipal determina el desarrollo turístico cantonal, como función primordial del Municipio desde el momento que le fueron conferidas las competencias en este campo por el gobierno nacional, para lo cual mediante ordenanza municipal se creó la Dirección Municipal de Turismo.

3.6 DESARROLLO DE LA PROPUESTA

La propuesta investigativa se fundamenta en todos elementos establecidos en el marco teórico, incluyendo evaluaciones financieras que permitan conocer si el

proyecto es factible para invertir en un tiempo determinado, elementos que se detallan ordenadamente a continuación:

3.6.1 Estudio Técnico

Para identificar la factibilidad del proyecto de creación del Complejo Turístico se considera en gran parte el estudio técnico por tener objetivos puntuales que determinan en sí la ingeniería de la empresa y sus requerimientos para crearla.

a. Análisis del Tamaño

Para que una empresa empiece a producir tratando de cubrir su demanda insatisfecha, debe procurar cubrir el máximo de su capacidad pero sin olvidarse de su capacidad económica que para muchas empresas son un limitante. Dentro de esta investigación para este análisis primero se considerará los valores expuestos en la demanda insatisfecha del estudio de mercado. En lo consiguiente, es obligatorio aclarar cuál será la capacidad de los servicios que se van a ofrecer en el complejo turístico, para ello se resume la siguiente tabla:

TABLA N° 3.1: TAMAÑO ESTIMADO DEL PROYECTO

AÑOS	DEMANDA INSATISFECHA	CAPACIDAD A CUBRIR 53% +(38%)	PROPUESTA
2011	18.797	13.748	53 p/d
2012	18.519	14.276	55 p/d
2013	20.236	14.801	57 p/d
2014	20.947	15.321	59 p/d
2015	21.652	15.836	61 p/d
2016	22.351	16.348	63 p/d

FUENTE: Estudio de mercado
REALIZADO POR: La Autora

La tabla 3.1 aclara que la capacidad propuesta pretende cubrir en promedio un 73% de la demanda insatisfecha porque se obtuvo el 53% de la población que

pretende asistir una vez por semana al complejo, más un 38% de ellos que indicaron el acompañamiento de dos personas más en su visita como consta en las preguntas de la encuesta #4 y #8 respectivamente. Lo que significa que el complejo turístico atendiendo de miércoles a domingo tendrá un promedio de 53 personas por día desde el primer año, para la investigadora este valor no es muy alto porque según la observación del mercado los fines de semana los clientes sobrepasan estos valores, y es ahí donde se equiparan los ingresos de los días que tengan poca concurrencia.

b. Análisis de la Localización

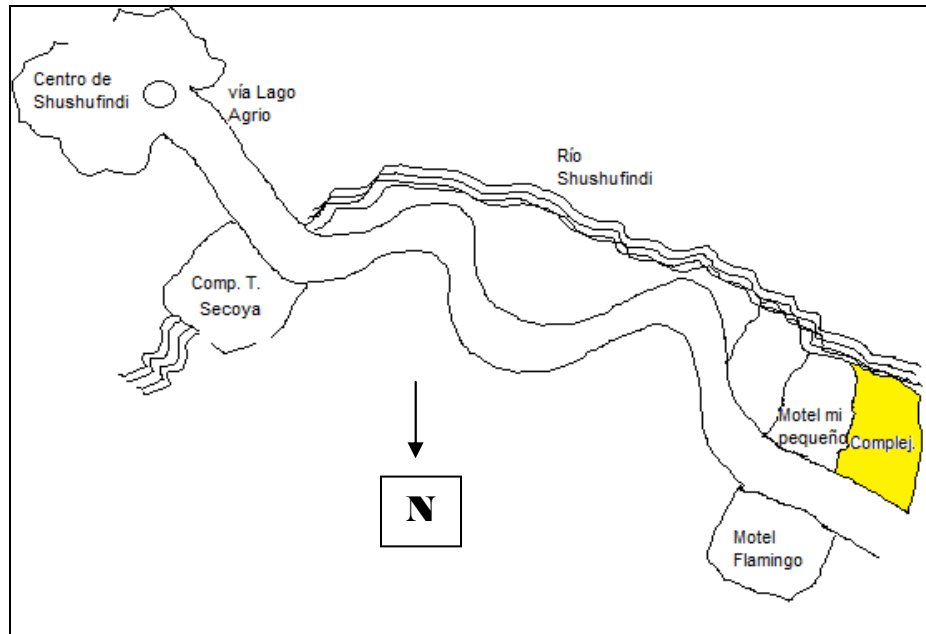
De carácter general este análisis pretende determinar el lugar óptimo en donde se instalará el complejo turístico, empezando desde una macrolocalización hasta una microlocalización en la cual se determina en sí el lugar específico.

GRÁFICO N° 3.1: MACROLOCALIZACIÓN (CANTÓN SHUSHUFINDI)



FUENTE: Internet. www.uedsucumbios.edu.ec/cantones/shushufindi
REALIZADO POR: La Autora

GRÁFICO N° 3.2. MICROLOCALIZACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO



FUENTE: Observación

REALIZADO POR: Doris Azanza

En consecuencia, el complejo turístico, estará ubicado en: País Ecuador, la Región Amazónica, provincia de Sucumbíos, parroquia y cantón Shushufindi, sector los Ríos Km. 4, como se muestra en gráfico # 3.2 resaltado de color amarillo.

c. Estudio de la Ingeniería

En general el objetivo de la ingeniería del proyecto es resolver todo lo concerniente a la instalación y funcionamiento del Complejo Turístico, todo esto con la finalidad de optimizar los recursos y maximizar ganancias que deben ir acompañados de una excelente organización empresarial; este proyecto se establecerá en base a los siguientes servicios:

▪ Descripción de los Servicios

De acuerdo al estudio de mercado que fue realizado con anterioridad, el futuro complejo turístico propone satisfacer a los clientes con los siguientes servicios:


1. Piscinas 2 (una con tobogán).
2. Bar 2 (comidas rápidas, platos típicos y bebidas).
3. Recreación (canchas deportivas, caminatas, cabalgatas).
4. Relajamiento (baño turco y sauna).
5. Pista de baile.
6. Areas verdes (parque infantil y senderos verdes).


La infraestructura del Complejo Turístico como la adecuación de las instalaciones se propone realizarlas con materiales existentes en la zona que vayan de acuerdo con el entorno es decir las oficinas, los bares, la pista de baile, áreas recreacionales y demás servicios, se construirán de forma rústica aprovechando los recursos que la Amazonía ofrece. Posteriormente en la parte de la distribución de la planta se detallarán como están distribuidos los servicios y que espacio en medidas ocupan cada uno de ellos.


▪ Diseño del Proceso


El diseño del proceso para brindar los servicios a cabalidad a los clientes, se presentarán para un mejor entendimiento a través de flujogramas, que son instrumentos gráficos que sirve para determinar la secuencia de las actividades del proceso de producción, la circulación de los materiales por el proceso y la forma en que se unen dos o más partes para conformar el servicio final.

Las actividades de los procesos en este proyecto se representarán con los siguientes símbolos básicos:

 **Proceso.-** Cuyo símbolo se parece a un rectángulo, que representa la actividad que se va a realizar en cada uno de los procesos a seguir hasta obtener el servicio.

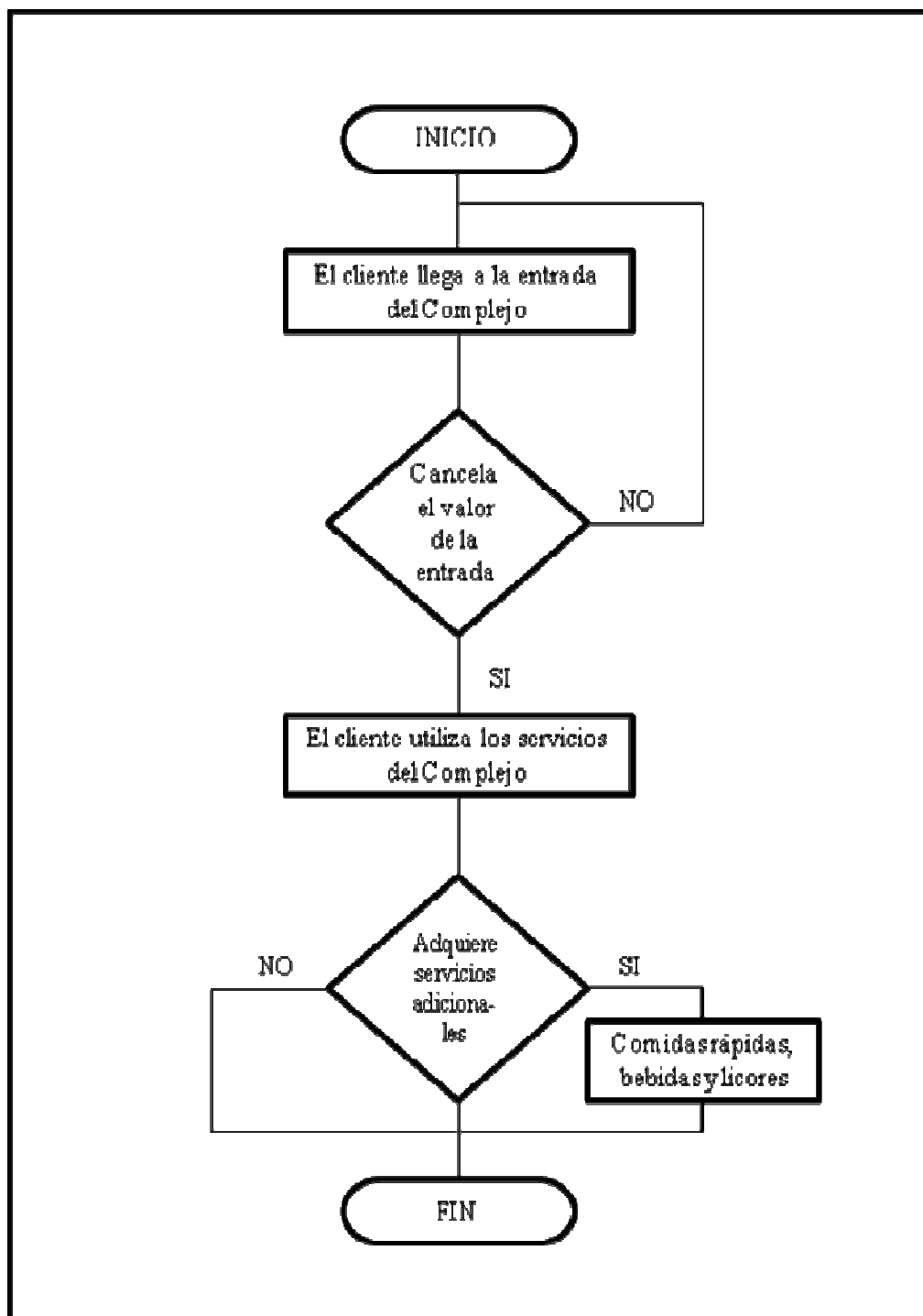
 **Transporte.-** Cuyo símbolo es aparente a una flecha, que significa trasladar de un lugar a otro los materiales en proceso o servicio final.

 **Decisión.-** Cuyo símbolo permite decidir al cliente si desea los servicios del complejo o realizar otras actividades.

 **Demoras.-** Cuyo símbolo es parecida a una letra alargada, indicando generalmente que los servicios permanecen un tiempo más o menos extenso hasta ser consumido por el cliente.

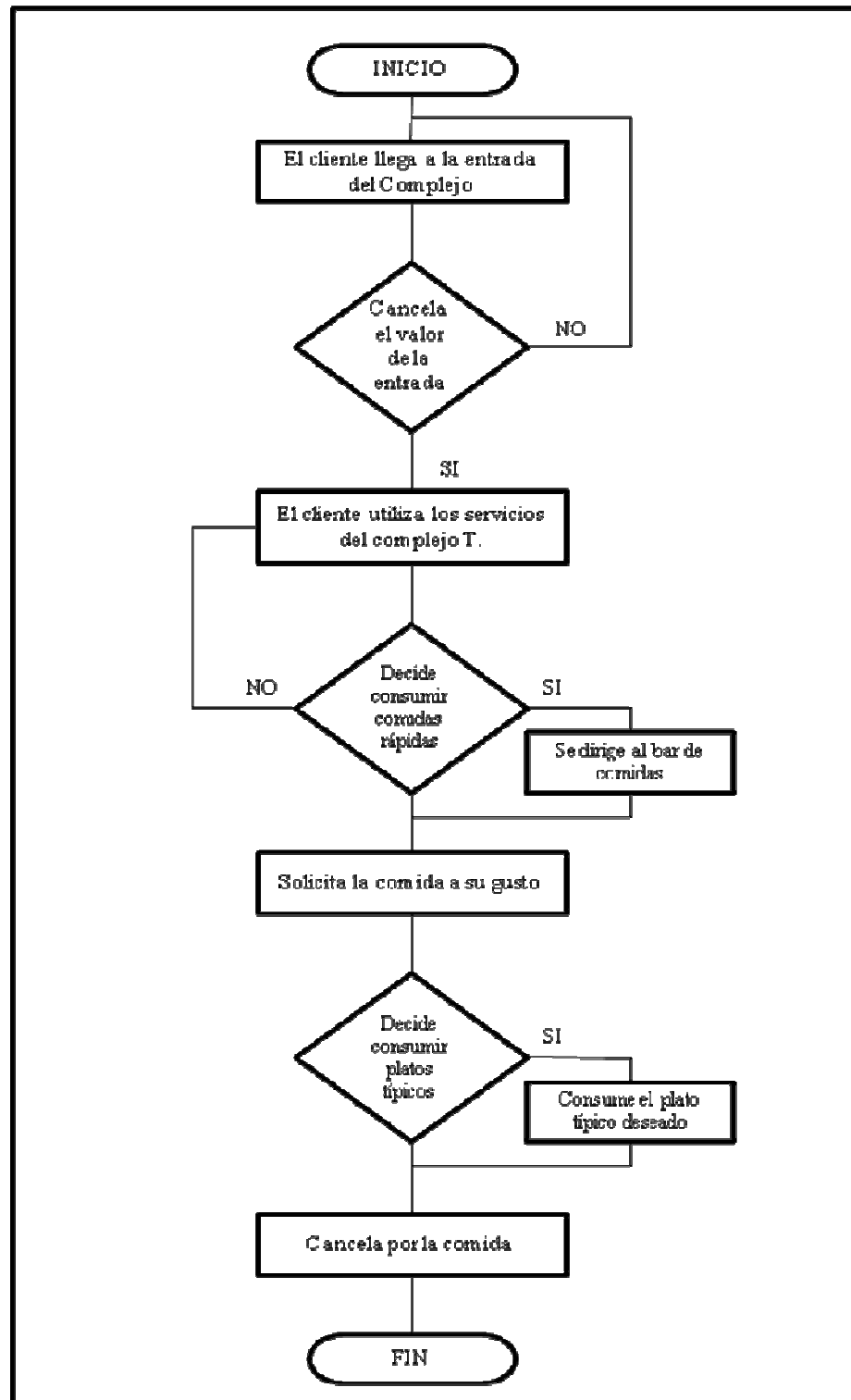
A continuación se presentan los flujogramas de procesos que se pretenden aplicar a las actividades de los servicios del Complejo Turístico.

**GRÁFICO N° 3.3: FLUJOGRAMA DE PROCESO PARA LOS
SERVICIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL
SHUSHUFINDI**



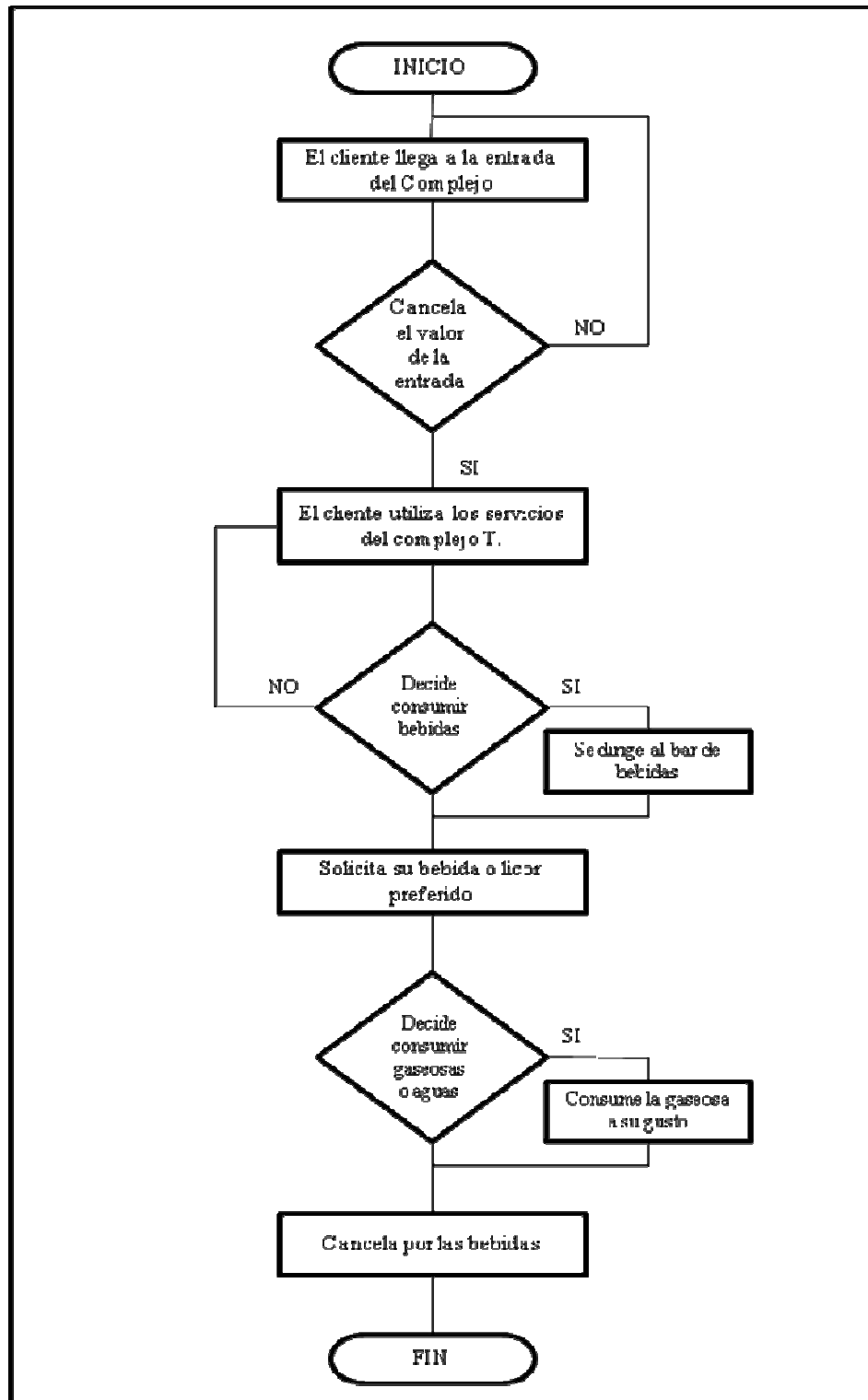
FUENTE: Actividades de procesos
REALIZADO POR: La Autora

GRÁFICO N° 3.4: FLUJOGRAMA DEL PROCESO DE COMIDAS RÁPIDAS Y PLATOS TÍPICOS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO



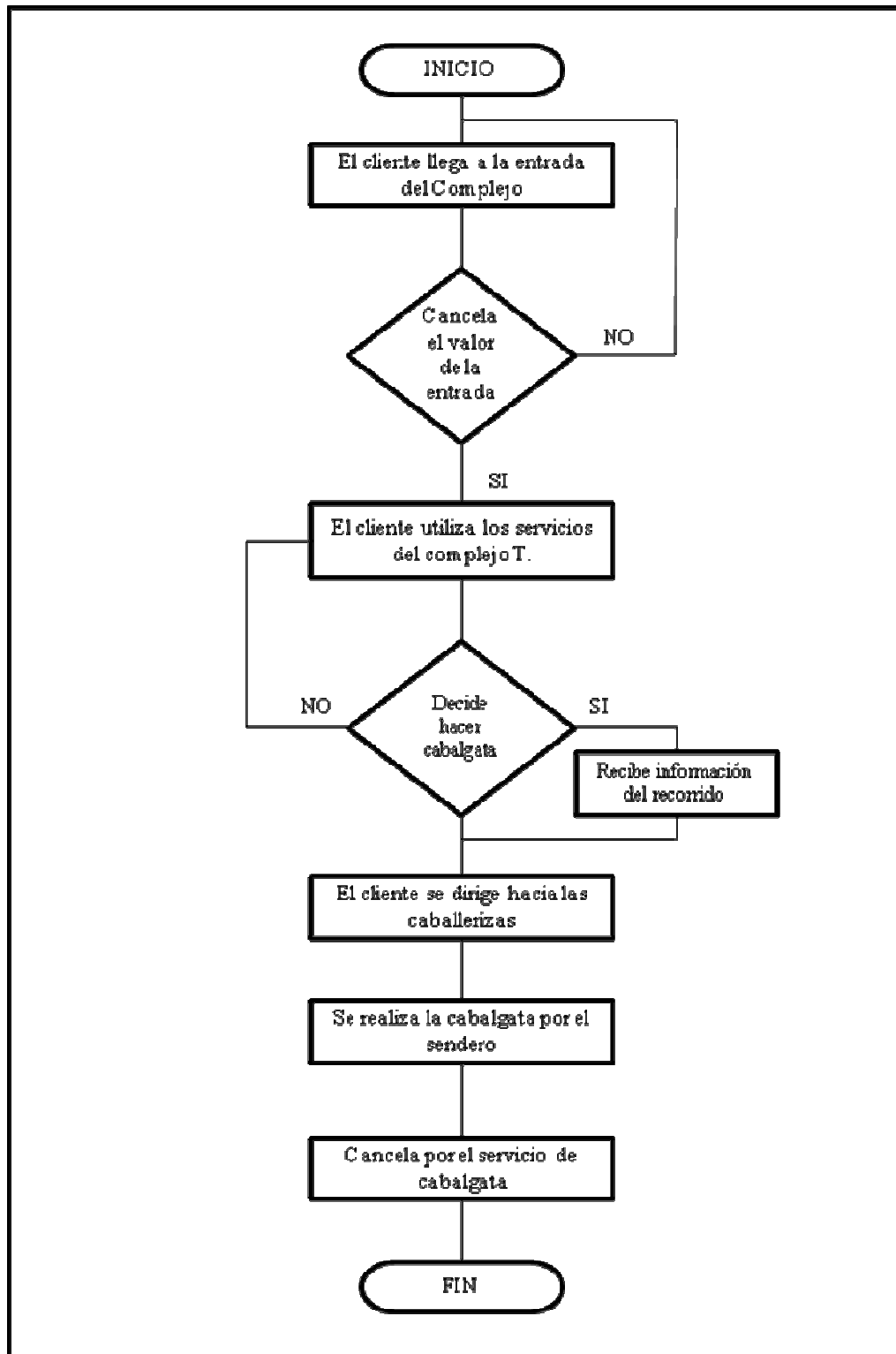
FUENTE: Actividades de procesos
REALIZADO POR: La Autora

GRÁFICO N° 3.5: FLUJOGRAMA DE PROCESO DEL SERVICIO DE BEBIDAS Y GASEOSAS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO



FUENTE: Actividades de procesos
REALIZADO POR: La Autora

GRÁFICO N° 3.6: FLUJOGRAMA DE PROCESO DEL SERVICIO DE CABALGATAS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI



FUENTE: Actividades de procesos
 REALIZADO POR: La Autora

▪ Distribución de la Planta

Parte complementaria del estudio de la ingeniería es la distribución de la planta, misma que consiste en proporcionar condiciones de trabajo aceptables con seguridad y operaciones más económicas. En el complejo Turístico la distribución de la planta se la detalla en la siguiente tabla:

TABLA N° 3.2: CUADRO DE INFORMACIÓN DE SERVICIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI LTDA.

N° CONST.	M²	DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS
1	40	Recepción de Prendas
2	60	Administración
3	24	Duchas
4	60	Vestidores
5	24	Servicios Higiénicos
6	95	Pista de baile
7	54	Cocina bodega
8	24	Garita boletería
9	200	Piscina adultos
10	40	Piscina niños
11	28	Sauna turco
12	2200	Canchas de fútbol y básquet
13	200	Parque infantil y áreas verdes
14	30	Cuarto de máquinas
15	900	Canchas de uso múltiple
16	50	Caballeriza
17	3600	Parqueadero
18	600	Pista de equitación

FUENTE: Encuesta

REALIZADO POR: La Autora

Para un mejor entendimiento la distribución de la planta pretende mostrar a través de un plano arquitectónico el modelo de la ingeniería del proyecto que tendrá el Complejo Turístico Shushufindi. A continuación se presenta el plano mencionado.

GRAFICO 3.7: DISTRIBUCIÓN DE LA PLANTA (PLANO)

▪ Requerimientos del Proyecto o Balance de Materiales

Luego de realizado el diseño general de la estructura, procedemos a identificar los requerimientos totales para cada una de las áreas del proyecto. Los valores expuestos corresponden a cotizaciones realizadas a la fecha de Agosto 2010 que posteriormente al momento de la ejecución estos valores se deben proyectar en relación del inicio de las actividades el complejo turístico. La siguiente tabla muestra en forma resumida los requerimientos totales y en el anexo 2 encontraremos la tabla de manera general.

TABLA N° 3.3: REQUERIMIENTOS TOTALES DEL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
TERRENO	7.200,00
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS	105.325,28
MAQUINARIA Y EQUIPO	14.589,80
MUEBLES Y ENSERES	5.315,00
OTROS (semovientes)	2.500,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	17.100,00
MANO DE OBRA DIRECTA	36.000,00
MANO DE OBRA INDIRECTA	2.400,00
MATERIA PRIMA	
GASTOS DE SERVICIO DE BAR DE COMIDAS	2.540,40
GASTOS DE SERVICIO DE BAR DE BEBIDAS	4.608,00
SERVICIOS BÁSICOS	3.504,00
ENERGÍA ELÉCTRICA Kw	1.860,00
AGUA POTABLE m3	840,00
SERVICIO TELEFÓNICO	420,00
SERVICIO DE CELULAR (plan de minutos)	384,00
GASTOS DIFERIDOS	2550,00
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	1.650,00
GSTOS DE INSTALACIÓN	850,00

Fuente: Cotizaciones

Elaborado por: La Autora

d. Propuesta Administrativa

▪ Razón Social

La empresa a crearse tendrá la siguiente denominación: **“Complejo Turístico Recreacional Shushufindi Cía. Ltda.”**

▪ Constitución Jurídica

El Complejo Turístico recreacional Shushufindi, se constituirá legalmente como una Compañía de Responsabilidad Limitada, misma que requiere necesariamente de una escritura pública que posteriormente deberá ser inscrita en el registro mercantil de la localidad para que la empresa pueda empezar a funcionar. A continuación se indican los trámites de constitución que se debe realizar para legalizar la empresa.

▪ Trámites de Constitución

Antes de conocer los trámites de constitución de una empresa, primero se procede a informar sobre dos de los requisitos más importantes para conformar una empresa de responsabilidad limitada, mismos que se mencionan en el Anexo 3 de la presente investigación.

El Complejo Turístico Recreacional Shushufindi Ltda. se constituirá con un mínimo de tres socios: Sra. Doris Azanza, Dr. Patricio Tapia y el señor Leonidas Samaniego, los mismos que consideran la posibilidad de que más adelante ingresen más socios a la empresa.

Aparte de la escritura de constitución de la empresa se deben considerar los siguientes requisitos para que se pueda emprender el negocio sin estar por encima de los reglamentos que exige la ley.

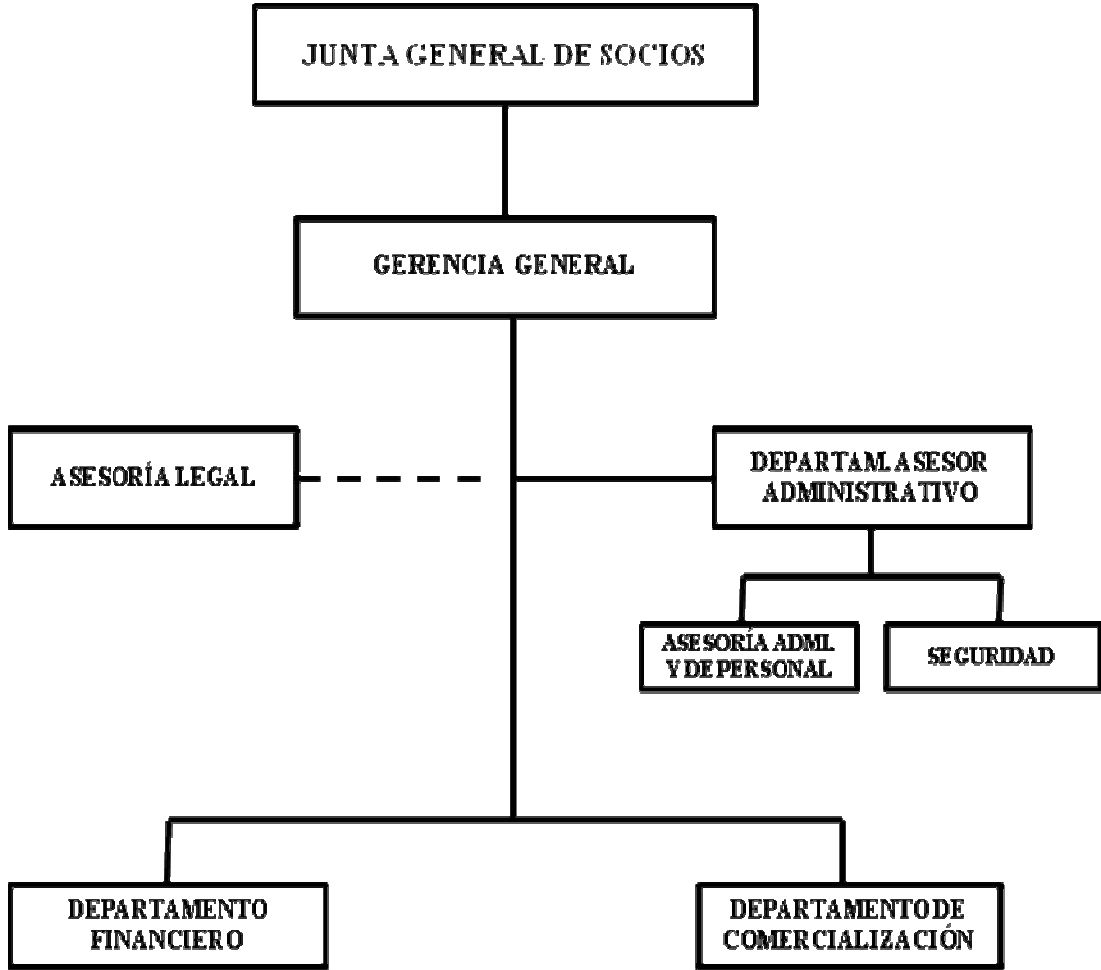
Afiliación a la Cámara Provincial de Turismo.- Adicionalmente a estos requisitos la Ley de Compañías dispone que una Sociedad de Responsabilidad Limitada, se afilie a una de las cámaras afín a la rama de actividad que desarrolle la empresa que en este caso el Complejo Turístico le corresponde la afiliación a la Cámara Provincial de Turismo en Sucumbíos, la misma que debe otorgar el certificado de afiliación para la inscripción en el Registro Mercantil.

Licencia Única Anual de Funcionamiento.- Conjuntamente es necesario obtener la licencia única anual de funcionamiento en el Ministerio de Turismo con anterioridad al inicio de sus actividades, requisito sin el cual el complejo turístico no podrá realizar sus actividades, para ello el representante legal deberá presentar una solicitud de registro al Ministerio de Turismo de la Provincia, esta entidad realizará una visita de inspección al establecimiento con el fin de comprobar si reúne las condiciones necesarias para su funcionamiento y proceder a su clasificación.

▪ Estructura Organizacional de la Empresa

El Complejo Turístico Shushufindi tendrá una estructura vertical donde la delegación de la autoridad será de arriba hacia abajo, en donde los lineamientos de la empresa estén en función del nivel directivo y la gerencia. Esta estructura está reflejada en el manejo de funciones y en la existencia de una especialización ocupacional.

GRÁFICO N° 3.8: ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DEL COMPLEJO TURISTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI CIA. LTDA.



NIVELES	
—	Directivo y Operativo
- - -	Asesor

REALIZADO POR:	FECHA:	REVISADO POR:
DORIS AZAIZA	06/12/2010	GERENCIA

▪ **Descripción de Funciones**

Junta de Socios

- Estudiar y aprobar las reformas a los estatutos sociales.
- Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deba rendir el gerente.
- Disponer de las utilidades sociales conforme a lo revisto en los estatutos y en la ley.
- Elegir y remover libremente al gerente general.
- Constituir las reservas que deba hacer la sociedad.
- Resolver todo lo relativo a la cesión de cuotas así como la admisión de nuevos socios si lo hubiere.
- Los demás que le asigne la ley y los estatutos.

Gerencia General

- Usar la firma y la denominación social de la empresa.
- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la junta de socios.
- Proponer y dirigir la aplicación de planes, presupuestos, organización, estrategias y objetivos empresariales.
- Evaluar el desempeño de los departamentos y oficinas a su cargo, acorde a los objetivos institucionales establecidos.
- Delegar las atribuciones que sean necesaria para la mejor marcha institucional.
- Dirigir y supervisar las acciones de mejora en la calidad de los servicios.
- Participar en las sesiones de la Junta con voz pero sin voto.

Departamento Asesor Administrativo

- Recepcionar, clasificar, registrar y distribuir la documentación de la gerencia general, así como cautelar y mantener actualizado el archivo general y confidencial correspondiente.
- Atender y efectuar llamadas telefónicas, así como mantener actualizada la agenda diaria de gerencia general, coordinando las reuniones y citas respectivas.
- Tomar dictados, redactar documentos y digitar los textos encargados.
- Llevar el manejo y efectuar la rendición de fondos de caja chica de gerencia general.
- Reclutar personal idóneo para que ingrese a la empresa.
- Notificar las funciones que debe realizar el personal dependiendo el cargo que tenga.
- Contribuir a la seguridad del Complejo Turístico a través de seguridad privada.
- Organizar y coordinar seminarios de superación para el personal.
- Realizar otras funciones afines que le sean asignadas por el gerente general.

Departamento Financiero

- Realizar la contabilidad del Complejo y administrar los recursos financieros que se muevan dentro de la empresa.
- Elaboración y análisis de presupuestos para un mejor desarrollo de las actividades.
- Distribuir los recursos financieros según las actividades y gastos que incurra el Complejo.
- Realizar los estados y análisis financieros periódicamente.
- Cumplir con los pagos tributarios adquiridos.

Departamento de Comercialización

- Elaboración de los presupuestos de gastos del departamento comercial.

- Preparación y valoración de los objetivos comerciales.
- Motivación del personal del departamento a través de políticas de retribución e incentivos.
- Definición de políticas de precios y condiciones comerciales.
- Mantenimiento de una relación continuada con los usuarios para conocer sus necesidades o problemas.
- Establecimiento de las líneas generales de un plan de marketing mix.
- Control de los gastos de marketing.

Direccionamiento Estratégico

Misión

El Complejo Turístico Recreacional Shushufindi Ltda. tiene como misión, ofrecer servicios de calidad que brinden recreación y esparcimiento a los habitantes de Shushufindi, a través de infraestructuras confortables, atendido con personal capacitado, contribuyendo de esta manera con el crecimiento y desarrollo del cantón.

Visión

La visión que se ha propuesto el Complejo Turístico Recreacional Shushufindi es, que a partir del año 2015 se constituya una la empresa líder en servicios de complejos turísticos que se preocupe por conservar la naturaleza y el medio ambiente, dándose a conocer por sus servicios e infraestructura tanto a nivel provincial como el nacional por medio de referencias personales y estrategias de marketing, pretendiendo alcanzar altos niveles de rentabilidad en poco tiempo.

Valores corporativos

Los valores corporativos son elementos de cultura empresarial, propios de cada compañía, dadas sus características competitivas o las condiciones de su entorno.

Específicamente son conceptos, costumbres actuaciones, actitudes, comportamientos o pensamientos que la empresa asume como normas o principios de conducta o que se propone lograr como una característica distintiva de la competencia. Por esto el Complejo Turístico Recreacional Shushufindi Ltda. considerará los siguientes valores corporativos:

La **excelencia en el logro de objetivos**, porque es un valor determinante que demanda calidad, esfuerzo, empeño y coraje para lograr resultados exitosos en el trabajo y por consecuencia en los objetivos trazados por el complejo turístico. Con base a este valor se debe:

- Buscar la excelencia en el trabajo diario, alcanzando los niveles de calidad requerido por los clientes, ofreciendo una atención esmerada que se distinga como empresa.
- Entregar el trabajo con oportunidad y sin errores, optimizando tiempos y recursos para obtener resultados de calidad.

La **lealtad**, porque hace referencia la fidelidad, compromiso, identificación, orgullo, pertenencia, confidencialidad, y defensa de intereses para y por la empresa. En consecuencia se debe:

- Manifestar fidelidad y congruencia con la misión, filosofía y valores de la empresa en su desempeño cotidiano.
- Demostrar hacia el interior y exterior del trabajo un franco sentimiento de identificación, orgullo y defensa del nombre, como muestra de fidelidad y sentido de pertenencia laboral y profesional.
- Guardar escrupulosamente la confidencialidad en todo aquello que no es conferido para la realización del trabajo.

El **profesionalismo**, se refiere a la responsabilidad, seriedad, constancia, involucramiento, entrega, dedicación y esmero en las funciones y tareas. Con fundamento en este valor se debe:

- Entregarse plenamente a las tareas y responsabilidades que son encomendadas sin escatimar tiempo o esfuerzo dando siempre lo mejor de su capacidad.
- Cumplir con los compromisos y retos del trabajo diario, aportando con todos los conocimientos y habilidades personales.
- Asumir el compromiso que se adquiere al momento de ingresar a la empresa.

La **honestidad**, porque tiene que ver con la rectitud, honorabilidad, decoro, respeto y modestia que debe ser manifestado por cada uno de los colaboradores en la empresa. Considerando esto se debe:

- Proceder con honradez e integridad en las actividades diarias, buscando ser ejemplo para los demás.
- Corresponder a la confianza que la empresa deposita en cada uno de los colaboradores.
- Respetar, cuidar y hacer uso adecuado y racional de todo los valores y recursos, técnicos, materiales, económicos que se han encomendado para la realización del trabajo.

Objetivos Estratégicos

Financieros

- Obtener una recuperación sobre inversiones de al menos el 20%.
- Exigir un fiel cumplimiento de los presupuestos establecidos de tal manera que a la conclusión del proyecto las desviaciones no excedan de un 5%.
- Recapitalizar una cifra proporcional de la utilidad para que así garantice un constante crecimiento de la empresa.

De Volumen

Conseguir que en los dos años posteriores a la apertura del Complejo Turístico Shushufindi, su participación en el mercado no sea menor al 20% del total del mercado.

De Imagen

- Ofrecer una buena atención al cliente en todo momento.
- Colaborar con las actividades comunitarias del sector para estar acorde con las exigencias municipales del Cantón.
- Conservar el medio ambiente del sector.

Intereses de los Socios

- Pagar dividendos razonables es decir, proporcionales al riesgo asumido por los accionistas.
- Brindar confianza a través del manejo adecuado de los capitales confiados en el negocio logrando así la reinversión de capitales de terceros en beneficio de la empresa.

Estrategia de Crecimiento Empresarial

- Incrementar las inversiones en áreas potenciales de mercado, de tal forma que permita a la empresa captar nuevos usuarios mediante la propuesta de nuevos servicios o incrementar la capacidad de la empresa.
- Aprovechar técnicas de diferenciación, haciendo énfasis en la oferta de los servicios.
- Aplicar el mejoramiento continuo a todos los procesos que conllevan la ejecución de los servicios, garantizando así la calidad de los mismos.

- Manejar una adecuada promoción y publicidad en los medios para dar a conocer de una forma más explícita el complejo turístico y sus servicios.

3.6.2 Estudio de Impacto Ambiental.

Dentro de la evaluación integral de un proyecto se incluye la evaluación ambiental del mismo, con el propósito de garantizar un compromiso armónico del proyecto con su medio ambiente, a través de la prevención y mitigación de efectos significativos, es decir, se identifica las obras de ingeniería, los equipos, los elementos y las acciones indispensables para que la intervención negativa del proyecto sobre su entorno sea mínima.

En el Complejo Turístico Recreacional Shushufindi Cía Ltda, el estudio de impacto ambiental se lo considerará como un análisis del entorno natural que le rodea, por lo tanto se procede analizar los recursos naturales que debemos cuidar.

▪ El Aire

En la preparación de alimentos para el consumo de los clientes, se genera emisiones de humo, que contamina el ambiente, por lo que será necesario instalar ductos de aire para que envíen los malos olores donde no perjudique a los clientes. Los equipos que se emplearán para cubrir los servicios no son ruidosos y no producen gases tóxicos.

▪ El Agua

El agua que se utilizará en las instalaciones del Complejo Turístico será una gran parte del río que cruza el terreno, pasando por un filtro de agua con la ayuda de bombas centrífugas hasta llegar a la piscina y otros servicios, pero la otra parte se pretende utilizar el agua entubada que posee todo el cantón. El proyecto cuenta con todos los servicios básicos necesarios para su implementación, sobre todo de

una red de canalización ideal para eliminar las aguas servidas, sin contaminar el medio ambiente.

Los productos químicos que se utilizarán para limpieza de las instalaciones del centro turístico son detergentes, desinfectantes y desodorizantes permitidos, que no afectan a la salud de las personas y del medio ambiente

▪ **El Suelo**

El suelo de los diferentes complejos y centros turísticos, puede sufrir un proceso de deterioro por el constante pisoteo de los clientes que acuden a visitarlos, es necesario entonces la construcción de senderos ecológicos que permitan a los usuarios realizar sus recorridos por áreas menos sensibles.

La acumulación de desechos sólidos y basura resultantes de la actividad turística contamina el suelo y el ambiente, pero para ello el Complejo Turístico priorizará en colocar recolectores de basura en los lugares de mayor afluencia y emprender campañas de limpieza internamente.

▪ **Flora y Fauna**

La flora y la fauna propia del sector podrán verse afectadas en la medida en que no se realice un adecuado desalojo de las aguas servidas y de la basura; las plantas y animales pueden contaminarse y sufrir enfermedades. El Complejo Turístico priorizará en unir esfuerzos para lograr un manejo adecuado de éstos recursos por cuanto es una empresa que necesita que el entorno natural sea el mejor porque las instalaciones contienen modelos rústicos de acuerdo al sector.

TABLA N° 3.4: EVALUACION AMBIENTAL

COMPONENTES	COMPONENTES	EFFECTOS	MEDIDAS DE
AFECTANTES	AFECTADOS		MITIGACION
Edificaciones	Entorno Flora	Variación del paisaje Tala de árboles y plantas	- Construir el centro turístico con materiales de la zona - Realizar las construcciones en el los lugares lugar menos poblado de naturaleza y aprovechar esos recursos para realizar las caminatas y cabalgatas.
Visitas de Observación	Fauna Atractivos turísticos Costumbres sociales	Migración de especies Contaminación, erosión y Deterioro Culturización de los habitantes	- Tratar de no hacer migrar las especies construyendo lo menos posible en lugares que convivan varias especies. - Construcción de senderos ecológicos con su respectiva señalización, charlas y conferencias - Interacción del Complejo Turístico con los usuarios y pobladores incentivarles a la conservación de sus costumbres tradiciones cuidando el entorno.
Desechos	Entorno	Acumulación de basura	- Colocar en los sitios de mayor afluencia, recolectores de basura y emprender campañas de limpieza
	Personas	Infecciones y enfermedades	- Reciclar los desechos y un control de desagües
Higienización	Flora	Contaminación	- Evacuar las aguas estancadas para que no se propaguen enfermedades.
	Fauna	Epidemias	- Realizar limpiezas periódicas a las instalaciones para que no hagan encubren las bacterias.
	Agua	Contaminación	- Utilizar productos químicos que no sean nocivos para el agua.

Fuente: Cotizaciones
Elaborado por: La Autora

3.6.3 Estudio Económico y Financiero

La finalidad del estudio financiero es sistematizar y cuantificar toda la información recabada en los estudios anteriores, cuantificando las inversiones que requerirá el proyecto, las más conocidas son las siguientes:

a. Inversión Inicial

La Inversión Inicial Total del Complejo Turístico, está conformada por la inversión fija, diferida y capital de trabajo, mismas que se las considera en la siguiente tabla:

TABLA N° 3.5: DETERMINACIÓN DE ACTIVOS FIJOS PARA EL COMPLEJO TURÍSTICO R. SHUSHUFINDI

No	DETALLE	VALOR
1	Inversión (a+b)	154.624,08
	a) Inversión Fija	135.880,08
	Terrenos	7.200,00
	Edificios y construcciones	105.325,28
	Maquinaria y equipo	14.589,80
	Muebles y enseres	6.265,00
	Otros (semovientes)	2.500,00
	b) Inversión diferida	18.744,00
	Gastos de instalación	850,00
	Gastos de constitución	1.650,00
	Intereses de pre-operación	9.450,00
	Imprevistos (5% activos fijos)	6.794,00
2	Capital de trabajo	14.588,10
	Materia prima	1.787,10
	Mano de obra directa	5.400,00
	Costos generales de fabricación	2.076,00
	Gasto de venta y administración	5.325,00
	Inversión Total (1+2)	169.212,18

Fuente: Cuadros anteriores

Elaborado Por: La Autora

La tabla 3.5 muestra la determinación de activos fijos, en donde el capital de trabajo contiene valores que cubrirán los 3 primeros meses de funcionamiento de la empresa, se consideran estos estimados porque se espera empezar a trabajar con capital circulante pasado este tiempo fijado.

▪ **Cronograma de inversiones**

El siguiente cronograma indica que las operaciones para empezar a constituir la empresa y todo el proceso de construcción hasta la puesta en marcha del Complejo Turístico Recreacional Shushufindi, empezarán desde el mes de Marzo del año 2011 y concluirán según lo programado entre la primera semana de Marzo del 2012, y la puesta en marcha del complejo será desde la segunda semana de febrero para aprovechar el feriado de carnaval.

**TABLA N° 3.6: CRONOGRAMA DE INVERSIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO
TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI LTDA.**

No	ACTIVIDAD	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIE.	OCTUB.	NOVIE.	DICIEM.	ENERO	FEBRER	MARZO
1	Constitución Jurídica del Complejo T. R. Shushuf.	x x												
2	Trámites para la obtención del préstamo en la CFN		x x											
3	Construcción de la planta		x x	x x x x	x x x x	x x x x	x x x x	x x x x						
4	Acabados finales								x x x x					
5	Negociación y compra de Maquinaria y equipo									x x				
6	Negociación y compra de Muebles y enseres									x x				
7	Montaje de maquinaria y equipo									x x				
8	Selección y contratación de personal										x x x x	x x x x		
9	Publicidad y promoción												x x	x x
10	Negociación y compra de materia prima													x x
11	Puesta en marcha													X

Fuente: Cuadros anteriores

Elaborado Por: La Autora

b. Estructura del financiamiento requerido

Los recursos para el financiamiento de este proyecto provendrán de dos fuentes importantes como son: recursos propios y de fuentes externas a través de un crédito financiero. A continuación se detallan los financiamientos mencionados y sus procesos.

▪ Financiamiento con Aporte Propio

El financiamiento del proyecto mediante aportes propios asciende a un valor de \$ 79.213,00 dólares que corresponde al 47% del total de la Inversión Inicial; rubro que será desembolsado por los siguientes socios: Doris Azanza, Patricio Tapia y Leonidas Samaniego, los mismos que tendrán que aportar en promedio el 16% cada uno.

▪ Financiamiento mediante préstamos

La diferencia que corresponde a un 53 % de la Inversión Inicial Total requerida, esto es \$ 90.000,00 dólares, será financiada por un crédito de la Corporación Financiera Nacional, institución que brinda apoyo a los proyectos que promueven el desarrollo sustentable del Ecuador.

TABLA N° 3.7: ESTRUCTURA DEL FINANCIAMIENTO REQUERIDO

No	DETALLE	APORTE PROPIO	APORTE SOLICITADO	TOTAL
1	Inversión (a+b)	79.212,18	75.411,90	154.624,08
	a) Inversión Fija	62.968,18	72.911,90	135.880,08
	Terrenos	7.200,00		
	Edificios y construcciones	55.768,18	49.557,10	
	Maquinaria y equipo		14.589,80	
	Muebles y enseres		6.265,00	
	Otros		2.500,00	
	b) Inversión diferida	16.244,00	2.500,00	18.744,00
	Gastos de instalación		850,00	
	Gastos de constitución		1.650,00	
	Intereses de pre-operación	9.450,00		
	Imprevistos (5% activos fijos)	6.794,00		
2	Capital de trabajo		14.588,10	
	Materia prima		1.787,10	
	Mano de obra directa		5.400,00	
	Costos generales de fabricación		2.076,00	
	Gasto de venta y administración		5.325,00	
	Inversión Total (1+2)	79.212,18	90.000,00	169.212,18

Fuente: Cuadros anteriores

Elaborado Por: La Autora

▪ Condiciones Financieras del Préstamo

Las condiciones financieras del préstamo para el proyecto de creación de un complejo Turístico son las siguientes:

Línea de Crédito:	Multisectorial
Destino Legal :	Activos fijos, diferidos y capital de trabajo
Monto Solicitado:	\$ 90.000,00 dólares
Plazo Contratado:	5 años

Período de Gracia solicitado: 1 año
Tasa de Interés Anual: 10,5%
Amortización Convenida: Trimestral

TABLA N° 3.8: AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA

AÑO	CAPITAL	AMORTIZACION	INTERES	DIVIDENDO	SALDO
0			9.450,00	9.450,00	118.350,00
1	90.000,00	18.000,00	9.450,00	27.450,00	90.900,00
2	72.000,00	18.000,00	7.560,00	25.560,00	65.340,00
3	54.000,00	18.000,00	5.670,00	23.670,00	41.670,00
4	36.000,00	18.000,00	3.780,00	21.780,00	19.890,00
5	18.000,00	18.000,00	1.890,00	19.890,00	-
		90.000,00	37.800,00	127.800,00	

Fuente: Cuadros Anteriores
Elaborado por: La Autora

c. Determinación de Costos de Operación

Prácticamente, toda decisión implica un costo, sin embargo es en la actividad de las empresas donde los costos ocupan un lugar relevante dentro del proyecto y los empleado encargados de ellos tienen la responsabilidad de cubrir estos rubros en base a lo planeado. En la siguiente tabla se determinan los costos sean estos fijos o variables.

TABLA N° 3.9: COSTO DE PRODUCCION DE LOS SERVICIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO INCLUIDO LOS COSTOS DE COMIDAS RÁPIDAS, BEBIDAS, CABALGATAS, PLATOS TIPICOS

SERVICIOS EN UNIDADES	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
	14.276	14.801	15.321	15.836	16.348
DETALLE DE COSTOS					
1. Costos Fijos	67.711,69	67.307,52	66.950,76	66.642,92	66.386,12
Mano de Obra Directa	28.800,00	29.664,00	30.553,92	31.470,54	32.414,65
<u>Costos Generales de Fabricación:</u>	22.761,69	23.149,02	23.549,63	23.963,97	24.393,06
Mano de Obra Indirecta	4.800,00	4.963,20	5.131,95	5.306,44	5.486,85
Servicios Básicos	3.504,00	3.623,14	3.746,32	3.873,70	4.009,28
Suministros y materiales de limpieza	3.000,00	3.105,00	3.213,68	3.326,15	3.439,24
Depreciaciones	7.708,89	7.708,89	7.708,89	7.708,89	7.708,89
Amortizaciones de la Inversión Deferida	3.748,80	3.748,80	3.748,80	3.748,80	3.748,80
<u>Gastos Administrativos y de Ventas:</u>	6.700,00	6.934,50	7.177,21	7.428,41	7.688,40
Sueldos y salarios	2.500,00	2.587,50	2.678,06	2.771,79	2.868,81
Publicidad y promoción	4.200,00	4.347,00	4.499,15	4.656,62	4.819,60
<u>Gastos Financieros:</u>	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
Intereses del préstamo	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
2. Costos Variables	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Materia prima	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
TOTAL	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21

Fuente: Cuadros Anteriores
Elaborado por: La Autora

▪ Costos unitarios de Producción

Para determinar los Costos Unitarios de Producción de los servicios del Complejo Turístico se divide el Costo Total para el número de servicios que están dispuestos a consumir los clientes en la empresa. A continuación se presenta su cálculo en la tabla N° 3.10 que resultaron de la fórmula:

$$\text{C.U.P.} = \frac{\text{CT}}{\text{QT}}$$

Donde:

C.U.P. = Costo Unitario de Producción

C.T. = Costo Total

Q.T. = Cantidad Total a producir

TABLA N° 3.10: COSTO DE PRODUCCIÓN DE LOS SERVICIOS QUE CUBRE EL COSTO DE LA ENTRADA AL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Costo Total Operac.	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Entrada (Unidades)	14.276	14.801	15.321	15.836	16.348
Costo Unitario	5,24	5,06	4,89	4,74	4,60
Precio de Venta	13,50	13,96	14,44	14,92	15,42
Posible Utilidad	8,26	8,90	9,56	10,18	10,82

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.11: COSTO DE PRODUCCIÓN DE COMIDAS RÁPIDAS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI CÍA LTDA.

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Comidas rápidas (Unidades)	9.993	10.361	10.725	11.085	11.444
Costo Unitario	7,49	7,22	6,98	6,77	6,57
Precio de Venta	15,00	15,53	16,07	16,63	17,21
Posible Utilidad	7,51	8,30	9,09	9,86	10,64

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.12: COSTO DE PRODUCCIÓN DEL SERVICIO DE BEBIDAS Y LICORES EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Bebidas y licores (Unidades)	8.566	8.881	9.193	9.502	9.809
Costo Unitario	8,74	8,43	8,15	7,89	7,67
Precio de Venta	15,00	15,53	16,07	16,63	17,21
Posible Utilidad	6,26	7,10	7,92	8,74	9,55

Fuente: Cuadros Anteriores
Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.13: COSTO DE PRODUCCIÓN DEL SERVICIO DE CABALGATAS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Cabalgatas (Unidades)	4.283	4.440	4.596	4.751	4.904
Costo Unitario	17,48	16,86	16,30	15,79	15,34
Precio de Venta	15,00	15,53	16,07	16,63	17,21
Posible Utilidad	(2,48)	(1,33)	(0,23)	0,84	1,88

Fuente: Cuadros Anteriores
Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.14: COSTO DE PRODUCCIÓN DEL SERVICIO DE PLATOS TÍPICOS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Platos típicos (Unidades)	4.283	4.440	4.596	4.751	4.904
Costo Unitario	17,48	16,86	16,30	15,79	15,34
Precio de Venta	15,00	15,53	16,07	16,63	17,21
Posible Utilidad	(2,48)	(1,33)	(0,23)	0,84	1,88

Fuente: Cuadros Anteriores
Elaborado por: La Autora

Como se muestra en las tablas anteriores se encontró el costo unitario de cada servicio y resultó una posible utilidad en la mayoría de ellos, solo en los servicios de cabalgatas y platos típicos muestra que no se obtendrá ganancia porque no existe

mayor demanda de parte de los usuarios y porque la gente del sector no tiene preferencias por algo que puede tener en casa. Por lo consiguiente si existen ganancias en los servicios.

d. Determinación de Ingresos

Los ingresos correspondientes de este proyecto están definidos en base al volumen requerido de servicios, mismos que se encuentran estimados de acuerdo al tamaño de la empresa y a la demanda esperada del “Complejo Turístico R. Shushufindi” cada año.

Los Ingresos Anuales están determinados por la siguiente relación.

$$I = Q * P$$

DONDE:

I = Ingresos por ventas

Q = Cantidad de servicios ofrecidos

P = Precio de venta

Los ingresos que se obtendrán por los servicios del Complejo Turístico Shushufindi por año se detallan a continuación, recalando que los costos van a ser proyectados en base a la tasa de inflación anual actualizada 3,4% según fuente del Baco Central, para una mejor comprensión se presenta la siguiente tabla que muestra todos los ingresos que tendrá la empresa aparte del valor de la entrada:

**TABLA N° 3.15: INGRESOS ANUALES PROYECTADOS DEL COMPLEJO
TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI CIA. LTDA.**

AÑO	SERVICIOS DEL COMPLEJO TUR.	SERVICIOS EN UNIDADES	PRECIOS	TOTAL INGRESOS
Año 2012	Costo de la entrada	14.276	4,00	57.104,00
	Comidas rápidas 70% de la D.I.	9.993	2,00	19.986,00
	Bebidas y licores 60% de la D.I.	8.566	1,50	12.849,00
	Cabalgatas 30% de la D.I.	4.283	3,00	12.849,00
	Platos típicos 30% de la D.I.	4.283	3,00	12.849,00
	TOTAL	41.401	13,50	115.637,00
Año 2013	Costo de la entrada	14.801	4,14	61.276,14
	Comidas rápidas 70% de la D.I.	10.361	2,07	21.447,27
	Bebidas y licores 60% de la D.I.	8.881	1,55	13.765,55
	Cabalgatas 30% de la D.I.	4.440	3,10	13.764,00
	Platos típicos 30% de la D.I.	4.440	3,10	13.764,00
	TOTAL	42.923	13,96	124.016,96
Año 2014	Costo de la entrada	15.321	4,28	65.648,95
	Comidas rápidas 70% de la D.I.	10.725	2,14	22.951,50
	Bebidas y licores 60% de la D.I.	9.193	1,60	14.708,80
	Cabalgatas 30% de la D.I.	4.596	3,21	14.753,16
	Platos típicos 30% de la D.I.	4.596	3,21	14.753,16
	TOTAL	44.431	14,44	132.815,57
Año 2015	Costo de la entrada	15.836	4,42	69.995,12
	Comidas rápidas 70% de la D.I.	11.085	2,21	24.497,85
	Bebidas y licores 60% de la D.I.	9.502	1,65	15.678,30
	Cabalgatas 30% de la D.I.	4.751	3,32	15.773,32
	Platos típicos 30% de la D.I.	4.751	3,32	15.773,32
	TOTAL	45.925	14,92	141.717,91
Año 2016	Costo de la entrada	16.348	4,57	74.710,36
	Comidas rápidas 70% de la D.I.	11.444	2,28	26.092,32
	Bebidas y licores 60% de la D.I.	9.809	1,71	16.773,39
	Cabalgatas 30% de la D.I.	4.904	3,43	16.820,72
	Platos típicos 30% de la D.I.	4.904	3,43	16.820,72
	TOTAL	47.409	15,42	151.217,51

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

e. El Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio de la empresa definirá el nivel de ventas con el cual se cubren todos los costos de operación fijos y variables, es decir, el nivel en el cual las utilidades totales son igual a cero. A continuación se considera el cálculo en términos monetarios como en unidades físicas:

1. En Términos Monetarios (Costos Totales) :

$$\text{P.E.} = \frac{\text{Costo Fijo Total}}{1 - \frac{\text{Costo Variable Total}}{\text{Ingreso por Ventas}}}$$

2. En Unidades Físicas (Clientes):

$$\text{P.E.} = \frac{\text{P.E. Monetario}}{\text{Precio de Venta}}$$

TABLA N° 3.16: PUNTO DE EQUILIBRIO POR LOS SERVICIOS QUE CUBRE EL COSTO DE LA ENTRADA AL COMPLEJO TURÍSTICO

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos por Ventas	106.353,00	113.970,03	122.048,27	130.308,01	139.204,11
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Costos Fijos	67.711,69	67.307,52	66.950,76	66.642,92	66.386,12
Costos Variables	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Precio de Venta (entradas)	4,00	4,14	4,28	4,42	4,57
P.E. Monetario	72.590,80	72.072,12	71.610,20	71.217,45	70.878,03
P.E. Físico	18.148	17.409	16.731	16.113	15.509

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.17: PUNTO DE EQUILIBRIO POR EL SERVICIO DE COMIDAS RÁPIDAS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos por Ventas	106.353,00	113.970,03	122.048,27	130.308,01	139.204,11
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Costos Fijos	67.711,69	67.307,52	66.950,76	66.642,92	66.386,12
Costos Variables	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Precio Prom. de Vta. (comidas rápid)	2,00	2,07	2,14	2,21	2,28
P.E. Monetario	72.590,80	72.072,12	71.610,20	71.217,45	70.878,03
P.E. Físico	36.295	34.817	33.463	32.225	31.087

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.18: PUNTO DE EQUILIBRIO POR EL SERVICIO DE BEBIDAS Y LICORES EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos por Ventas	106.353,00	113.970,03	122.048,27	130.308,01	139.204,11
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Costos Fijos	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
Costos Variables	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Precio Prom. de Vta. (bebidas)	1,50	1,55	1,60	1,65	1,71
P.E. Monetario	10.130,94	8.095,16	6.064,60	4.039,47	2.017,88
P.E. Físico	6.754	5.223	3.790	2.448	1.180

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.19: PUNTO DE EQUILIBRIO POR EL SERVICIO DE CABALGATAS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos por Ventas	106.353,00	113.970,03	122.048,27	130.308,01	139.204,11
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Costos Fijos	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
Costos Variables	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Precio Prom. de Vta. (cabalgatas)	3,00	3,10	3,21	3,32	3,43
P.E. Monetario	10.130,94	8.095,16	6.064,60	4.039,47	2.017,88
P.E. Físico	3.377	2.611	1.889	1.217	588

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

TABLA N° 3.20: PUNTO DE EQUILIBRIO POR EL SERVICIO DE PLATOS TÍPICOS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO SHUSHUFINDI

DETALLE	AÑOS				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos por Ventas	106.353,00	113.970,03	122.048,27	130.308,01	139.204,11
Costo Total Operacional	74.860,09	74.841,94	74.892,03	75.013,02	75.208,21
Costos Fijos	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
Costos Variables	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Precio Prom. de Vta. (platos típicos)	3,00	3,10	3,21	3,32	3,43
P.E. Monetario	10.130,94	8.095,16	6.064,60	4.039,47	2.017,88
P.E. Físico	3.377	2.611	1.889	1.217	588

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

Una vez calculado el punto de equilibrio, se puede observar en la tabla N° 3.16 sobre el valor de la entrada que tiene la empresa, que se necesita un volumen de ventas de \$ 72.590,80 dólares para que el Complejo Turístico Recreacional Shushufindi Ltda. no tenga pérdidas en el año 2012 es decir, un flujo de 18.148 personas al año que consuman los productos ofrecidos. Las tablas posteriores muestran los resultados en base al resto de servicios complementarios que necesitan cancelar un valor adicional para su consumo.

f. Estados Financieros

Los estados financieros brindan resultados al final de un ciclo contable, por esto el complejo turístico considera los siguientes análisis, presentados en las siguientes tablas:

▪ Estado de Pérdidas y Ganancias

**TABLA N° 3.21: ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL COMPLEJO
TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI CIA. LTDA.**

CUENTAS	AÑOS				
	1	2	3	4	5
INGRESOS					
Ventas	115.637,00	124.016,96	132.815,57	141.717,91	151.217,51
EGRESOS					
Costo de produccion	58.710,09	60.347,44	62.044,83	63.804,61	65.629,80
Materia Prima	7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Mano de obra directa	28.800,00	29.664,00	30.553,92	31.470,54	32.414,65
Costo general de fabricación	22.761,69	23.149,02	23.549,63	23.963,97	24.393,06
UTILIDAD BRUTA	56.926,91	63.669,52	70.770,75	77.913,30	85.587,71
Gastos de operación					
Gastos Administrativos y de Ventas	6.700,00	6.934,50	7.177,21	7.428,41	7.688,40
UTILIDAD OPERACIONAL.	50.226,91	56.735,02	63.593,54	70.484,89	77.899,30
Gastos financieros					
Intereses del préstamo	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
UTILIDAD ANTES DE PARTICIP.	40.776,91	49.175,02	57.923,54	66.704,89	76.009,30
15% Participacion trabajadores	6.116,54	7.376,25	8.688,53	10.005,73	11.401,40
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	34.660,38	41.798,77	49.235,01	56.699,15	64.607,91
Impuesto a la renta 25 %	8.665,09	10.449,69	12.308,75	14.174,79	16.151,98
UTILADAD ANTES DE RESERVA	25.995,28	31.349,08	36.926,26	42.524,37	48.455,93
5% Reserva legal	1.299,76	1.567,45	1.846,31	2.126,22	2.422,80
UTILIDAD DEL EJERCICIO	24.695,52	29.781,62	35.079,94	40.398,15	46.033,14

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

▪ Estado de Situación Financiera

TABLA N° 3.22: ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DEL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI CÍA. LTDA.

CUENTAS	AÑOS					
	0	1	2	3	4	5
ACTIVO CORRIENTE	21.382,10	67.728,25	89.509,67	116.641,98	149.097,42	187.266,30
<u>Disponible</u>						
Caja-Bancos	14.588,10	62.293,05	85.433,27	113.924,38	147.738,62	187.266,30
Fondos	6.794,00	5.435,20	4.076,40	2.717,60	1.358,80	-
ACTIVO FIJO	135.880,08	128.171,19	120.462,31	112.753,42	105.044,53	97.335,65
<u>No depreciable</u>						
Terrenos	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
<u>Depreciable</u>						
Edificios	105.325,28	100.059,02	94.792,75	89.526,49	84.260,22	78.993,96
Maquinaria y equipos	14.589,80	13.130,82	11.671,84	10.212,86	8.753,88	7.294,90
Muebles y enseres	6.265,00	5.638,50	5.012,00	4.385,50	3.759,00	3.132,50
Otros	2.500,00	2.142,86	1.785,71	1.428,57	1.071,43	714,29
OTROS ACTIVOS	11.950,00	9.560,00	7.170,00	4.780,00	2.390,00	-
<u>Diferidos</u>						
Gastos de instalación	850,00	680,00	510,00	340,00	170,00	-
Gastos de constitución	1.650,00	1.320,00	990,00	660,00	330,00	-
Interes de preoperacion	9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00	-
TOTAL ACTIVO	169.212,18	205.459,44	217.141,98	234.175,40	256.531,95	284.601,95
PASIVO						
<u>A corto plazo</u>						
15% participacion Trab.	-	6.116,54	7.376,25	8.688,53	10.005,73	11.401,40
<u>A largo plazo</u>						
Documentos por pagar	90.000,00	90.000,00	72.000,00	54.000,00	36.000,00	18.000,00
TOTAL PASIVO	90.000,00	96.116,54	79.376,25	62.688,53	46.005,73	29.401,40
PATRIMONIO						
Capital social	79.212,18	79.212,18	79.212,18	79.212,18	79.212,18	79.212,18
Utilidad acumulada		0	24.695,52	54.477,14	89.557,08	129.955,23
Utilidad del ejercicio		24.695,52	29.781,62	35.079,94	40.398,15	46.033,14
TOTAL PATRIMONIO	79.212,18	103.907,70	133.689,32	168.769,27	209.167,42	255.200,55
TOTAL PASIVO Y PATR.	169.212,18	200.024,24	213.065,58	231.457,80	255.173,15	284.601,95

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

▪ Estado de Fuentes y Usos

TABLA N° 3.23: ESTADO DE FUENTES Y USOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI CÍA LTDA.

CUENTAS	AÑOS					
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
A. INGRESOS OPERACIONALES	0	115.637,00	124.016,96	132.815,57	141.717,91	151.217,51
Ingresos por Ventas		115.637,00	124.016,96	132.815,57	141.717,91	151.217,51
B. EGRESOS OPERACIONALES	0	65.410,09	67.281,94	69.222,03	71.233,02	73.318,21
Materia Prima		7.148,40	7.534,41	7.941,27	8.370,10	8.822,09
Mano de Obra Directa		28.800,00	29.664,00	30.553,92	31.470,54	32.414,65
Mano de Obra Indirecta		4.800,00	4.963,20	5.131,95	5.306,44	5.486,85
Costos Indirectos de fabricación		17.961,69	18.185,82	18.417,69	18.657,54	18.906,21
Gastos Administrativos		2.500,00	2.587,50	2.678,06	2.771,79	2.868,81
Gastos de Ventas		4.200,00	4.347,00	4.499,15	4.656,62	4.819,60
C. FLUJO OPERACIONAL (A-B)	0	50.226,91	56.735,02	63.593,54	70.484,89	77.899,30
D. INGRESOS NO OPERACIONALES	169.212,18	11.457,69	11.457,69	11.457,69	11.457,69	11.457,69
Créditos a contratarse a largo plazo	90.000,00					
Aportes de capital	79.212,18					
Depreciación		7708,89	7708,89	7708,89	7708,89	7708,89
Amortización		3748,80	3748,80	3748,80	3748,80	3748,80
E. EGRESOS NO OPERACIONALES	169.212,18	42.231,63	43.385,95	44.667,28	45.960,52	47.443,37
Pago de intereses		9.450,00	7.560,00	5.670,00	3.780,00	1.890,00
Pago de créditos a largo plazo		18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Pago participación de utilidades		6.116,54	7.376,25	8.688,53	10.005,73	11.401,40
Pago de impuestos		8.665,09	10.449,69	12.308,75	14.174,79	16.151,98
Adquisición de activos fijos	135.880,08					
Terrenos	7.200,00					
Edificios	105.325,28					
Maquinaria y equipos	14.589,80					
Muebles y enseres	6.265,00					
Otros (semovientes)	2.500,00					
Cargos Diferidos	18.744,00					
Capital de Trabajo	14.588,10					
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)	0	(30.773,94)	(31.928,26)	(33.209,60)	(34.502,83)	(35.985,69)
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)	0	19.452,97	24.806,76	30.383,94	35.982,05	41.913,62
H. SALDO INICIAL DE CAJA	0	14.588,10	34.041,07	58.847,83	89.231,78	125.213,83
I. SALDO FINAL DE CAJA	0	34.041,07	58.847,83	89.231,78	125.213,83	167.127,45

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

g. Evaluación Financiera del Proyecto

El objetivo de la evaluación del proyecto es determinar lo atractivo o viable que es el proyecto en base a diferentes criterios. La evaluación financiera toma en cuenta la óptica del inversionista, es decir, si los ingresos que recibe son superiores a los dineros que aporta. Para mejor entendimiento del lector se presentan las siguientes tablas con evaluaciones financieras.

▪ Tasa Mínima de Rendimiento Aceptable (TMAR)

TABLA N° 3.24: TASA MINIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO

COSTO DEL CAPITAL	PORCENTAJE
TASA PASIVA	4,30%
RIESGO DEL NEGOCIO	5%
TMAR	9,3 %

Fuente: www.bce.fin.ec/resumen_ticker.php.value=tasa_pasiva.

Elaborado por: La Autora

▪ Valor Actual Neto (VAN)

El valor presente neto del proyecto del complejo turístico, no es otra cosa que su valor medido en dinero de hoy, para conocer los resultados se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$VAN = \frac{FN0}{(1+i)^0} + \frac{FN1}{(1+i)^1} + \frac{FN2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FNn}{(1+i)^n}$$

Donde:

FN = Flujo de Efectivo Neto

n = Años de vida útil

i = Tasa de interés de actualización (9.3%)

Cabe señalar que para determinar la Tasa Interna de Retorno es necesario obtener un segundo VAN, el mismo que ha sido calculado a una tasa de actualización del 12%, que es un porcentaje considerable.

**TABLA N° 3.25: VALOR ACTUAL NETO
(VAN 1 y VAN2)**

AÑOS	FLUJOS DE EFECTIVO	FACTOR DE ACTUALI.	FLUJOS DE EFECT. ACTUALIZ.	FLUJOS DE EFECT. ACTUAL. ACUM.	Factor de Actualización 9,30%	
0	(169.212,18)	1,000	(169.212,18)	(169.212,18)	$1/(1+0.093)^0$	1,000
1	19.452,97	0,915	17.797,78	(151.414,41)	$1/(1+0.093)^1$	0,915
2	24.806,76	0,837	20.764,90	(130.649,51)	$1/(1+0.093)^2$	0,837
3	30.383,94	0,766	23.269,32	(107.380,19)	$1/(1+0.093)^3$	0,766
4	35.982,05	0,701	25.211,88	(82.168,31)	$1/(1+0.093)^4$	0,701
5	41.913,62	0,641	26.869,18	(55.299,13)	$1/(1+0.093)^5$	0,641

AÑOS	FLUJOS DE EFECTIVO	FACTOR DE ACTUALI.	FLUJOS DE EFECT. ACTUALIZ.	FLUJOS DE EFECT. ACTUAL. ACUM.	Factor de Actualización 13%	
0	(169.212,18)	1,000	(169.212,18)	(169.212,18)	$1/(1+0.13)^0$	1,000
1	19.452,97	0,885	17.215,02	(151.997,17)	$1/(1+0.13)^1$	0,885
2	24.806,76	0,783	19.427,34	(132.569,83)	$1/(1+0.13)^2$	0,783
3	30.383,94	0,693	21.057,60	(111.512,23)	$1/(1+0.13)^3$	0,693
4	35.982,05	0,613	22.068,47	(89.443,77)	$1/(1+0.13)^4$	0,613
5	41.913,62	0,543	22.749,03	(66.694,73)	$1/(1+0.13)^5$	0,543

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

▪ Tasa Interna de Retorno

La TIR, evalúa el proyecto del Complejo Turístico en función de una tasa de rendimiento por período con la cual la totalidad de los beneficios actualizados son exactamente igual a los desembolsos expresados en moneda actual.

La fórmula empleada para el cálculo de la T.I.R, es la siguiente:

$$T.I.R. = r_2 + (r_2 - r_1) * \frac{VAN_1}{VAN_1 - VAN_2}$$

Donde:

r₁ = Tasa de descuento 1

r₂ = Tasa de descuento 2

V.A.N = Valor Actual Neto

En el presente caso la T.I.R. es igual a:

$$T.I.R. = 0.093 + (0,037) * \frac{55.299,13}{11.395,60}$$

$$T.I.R. = 0,2725$$

$$T.I.R. = 27,25\%$$

El resultado obtenido es una TIR del 27.25 %, porcentaje que es mayor al costo de oportunidad del dinero, es decir, a la tasa pasiva que en las instituciones financieras del país alcanza un promedio del 4.55 % anual y a la Tasa Mínima Aceptable de Rendimiento que para el proyecto es (9.3%). Por consiguiente el proyecto desde este punto de vista es rentable.

▪ **Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)**

EL período de recuperación de la inversión se determina cuando los ingresos superan a los pagos, o lo que es lo mismo, los valores positivos superan a los valores negativos. Para que este proyecto sea factible el período de recuperación de la inversión debe estar dentro de su vida útil. Su cálculo se lo resume a continuación:

AÑOS	FLUJOS DE EFECTIVO
0	(169.212,18)
1	19.452,97
2	24.806,76
3	30.383,94
4	35.982,05
5	41.913,62

$$\text{P.R.I.} = 0,03$$

$$\text{P.R.I.} = 3 \text{ años}$$

El resultado indica que el período de recuperación de la inversión será en el año 3, pero no dice en que mes, para determinar este resultado con mayor exactitud se procede a realizar lo siguiente:

$$169.212,18 - (34.041,07 + 58.847,83) = 76.323,28$$

$$\text{Inv. Inicial} - (\text{Año 1} + \text{Año 2})$$

$$76.323,28 \div 89.231,78 = 0,855$$

$$\text{Costo no recup.} \div \text{Flujo de Efect. Año 3}$$

Esto da como resultado que el período de recuperación de la inversión será **en 2 años 8 meses**.

▪ Relación Costo Beneficio

Este parámetro de evaluación permite relacionar los ingresos y los gastos actualizados del proyecto dentro del período de análisis, estableciendo en cuántas veces los

ingresos superan los gastos. Para que el proyecto sea considerado como viable la relación beneficio costo debe ser mayor a 1.

TABLA N° 3.26: RELACION BENEFICIO COSTO

AÑOS	INGRESOS POR VENTAS	COSTOS	FACTOR DE ACTUAL.	INGRESOS ACTUALI.	COSTOS ACTUALI.
1	115.637,00	74.860,09	0,915	105.797,80	68.490,47
2	124.016,96	74.841,94	0,837	103.810,37	62.647,64
3	132.815,57	74.892,03	0,766	101.715,82	57.355,51
4	141.717,91	75.013,02	0,701	99.298,82	52.560,08
5	151.217,51	75.208,21	0,641	96.939,61	48.213,03
				507.562,43	289.266,73

Fuente: Cuadros Anteriores
Elaborado por: Doris Azanza

$$R\ B/C = \frac{\text{INGRESOS TOTALES ACTUALIZADOS}}{\text{COSTOS TOTALES ACTUALIZADOS}}$$

$$R\ B/C = \frac{507.562,43}{289.266,73}$$

$$R\ B/C = 1,75$$

La relación beneficio costo del complejo turístico recreacional Shushufindi, determina que los beneficios generados dentro del período de análisis son mayores a los costos es decir, que la empresa tiene 1,75 centavos por cada dólar que se gaste.

▪ Análisis de Sensibilidad

Matemáticamente este análisis se lo obtiene restando los gastos de los ingresos, cuyo resultado se lo divide para el capital invertido.

$$r = \frac{\text{INGRESOS} - \text{GASTOS}}{\text{INVERSION}}$$

TABLA N° 3.27: ANALISIS DE SENSIBILIDAD

AÑOS	INGRESOS	GASTOS	SENSIBILIDAD
1	97.303,75	68.490,47	17,0
2	95.400,43	62.647,64	15,9
3	93.469,77	57.355,51	14,8
4	91.304,14	52.560,08	13,5
5	89.238,29	48.213,03	12,3

Fuente: Cuadros Anteriores

Elaborado por: La Autora

$$r = \frac{97.303,75 - 68.490,47}{169.212,18}$$

$$r = 0.17$$

$$r = 17\%$$

Este porcentaje determina que el análisis d sensibilidad es bueno para la empresa porque es un valor positivo, esto quiere decir que existe el 17% de rentabilidad sobre los gastos, por lo consiguiente si existieran variaciones en los precios, en los costos, en caso de darse no ocasionarían muchas pérdidas para la inversión.

▪ **Análisis de Estados Financieros**

El análisis de estados financieros normalmente se refiere al cálculo de razones financieras para evaluar el funcionamiento pasado, presente y proyectado de la empresa. Las razones financieras analizadas en este proyecto se dividen en cuatro grupos: Razones de Liquidez, Razones de Actividad, Razones de Rentabilidad y Razones de Endeudamiento. Todos los cálculos se resumen en la siguiente tabla.

TABLA N° 3.28: INDICES FINANCIEROS DEL COMPLEJO TURÍSTICO

INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	1	2	3	4	5
1. RAZONES DE LIQUIDEZ							
1.1. Capital Neto de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	\$	21.382,10	61.611,71	82.133,42	107.953,45	139.091,68
1.2. Indice de Solvencia	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$	\$	0,75	0,84	0,93	1,04	1,16
2. RAZONES DE ACTIVIDAD							
2.1. Rotación de Activos Fijos	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos fijos}}$	Veces	0,85	0,97	1,10	1,26	1,44
2.2. Rotación de Activos Totales	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos totales}}$	Veces	0,68	0,73	0,78	0,84	0,90
3. RAZONES DE RENTABILIDAD							
3.1. Margen de utilidad Bruta	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}} \times 100$	%	49,23	51,34	53,28	54,98	56,60
3.2. Margen de Utilidad Operacional	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Ventas}} \times 100$	%	43,43	45,75	47,88	49,74	51,51
3.3. Margen de Utilidad Neta	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} \times 100$	%	21,36	24,01	26,41	28,51	30,44
3.4. Rendimiento de la Inversión	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}} \times 100$	%	12,02	13,72	14,98	15,75	16,17
3.5. Rendimiento del Patrimonio	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}} \times 100$	%	23,77	25,19	26,70	28,31	30,01
3.5. Rendimiento Financiero	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital Propio}} \times 100$	%	12,02	13,72	14,98	15,75	16,17
4. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO							
4.1. Razón de Endeudamiento Externo	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} \times 100$	%	53,19	46,78	36,56	26,77	17,93
4.2. Razón de Endeudamiento Interno	$\frac{\text{Patrimonio Total}}{\text{Activo Total}} \times 100$	%	38,55	50,57	61,57	72,07	81,54

Fuente: Cuadros anteriores

Elaborado por: Las Autora

3.7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.7.1 Conclusiones

- Se conoció todo el aspecto técnico para llevar a cabo la idea de negocio, en el cual se planteó un tamaño que alcance a cubrir la demanda insatisfecha que existe de complejos turísticos, así mismo se planteó la localización óptima y todos los requerimientos que se necesitarán para crear la empresa como su estructura orgánico-funcional que le dirección a los objetivos planteados.
- Por otro lado se identificó la inversión total requerida que ascendió a 169.212,18 dólares determinando los activos fijos, para cubrir estos costos se plantearon los socios aportaran el 47% con dineros propios y el restante 53% solicitar un crédito en la CFN.
- La evaluación financiera del proyecto determina su factibilidad a largo plazo porque el período de recuperación de la inversión se logra hasta finales del tercer año, pero la razón de endeudamiento externo adquirido indica que para el quinto año está cerca de terminar de cancelar sus deudas y a la vez el índice de endeudamiento interno muestra que la empresa tendrá autonomía financiera desde el primer año con un 38,55% concluyendo al último año con un 81,54%. Demostrando así que el complejo turístico cada vez genera más utilidades con capital propio y no ajeno.

3.7.2 Recomendaciones

- Después de haber conocido el análisis técnico del proyecto, se recomienda a los inversionistas decidir su ejecución realizando un análisis profundo tanto de su capacidad financiera como el de emprender un negocio como este que es a largo plazo y costoso.

- También se recomienda a los inversionistas que cumplan con el financiamiento requerido, de lo contrario la inversión aumentaría y no sería recomendable endeudarse mas con instituciones financieras, para ello deben basarse a los requerimientos y cronograma de inversiones estipulado en el proyecto.
- A los interesados se recomienda crear el complejo turístico recreacional Shushufindi cía. Ltda. porque los índices financieros indican buenos ingresos a mediano y largo plazo y que los más favorecidos van a ser los habitantes de Shushufindi obteniendo servicios de calidad sin tener que viajar a lugares cercanos.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- BERNAL, Cesar Augusto, Introducción a la Administración de las Organizaciones, Enfoque Global e Integral. Primera Edición 2007. Editorial: Pearson Educación de México S. A.
- BACA, Gabriel Formulación y Evaluación de Proyectos. Quinta y Sexta Edición 2006 – 2007. Editorial Mc Graw Hill Interamericana México S. A.
- CÓRDOVA, Marcial, Formulación y Evaluación de Proyectos. Primera Edición 2006. Editorial: Ecoe Ediciones Ltda. Bogota.
- NASSIR, Sapag Chain, Proyectos de Inversión y Formulación y Evaluación de Proyectos. Primera Edición 2007. Editorial Mc Graw Hill Interamericana México S. A.
- ROBBINSN, Stephen y COULTER Mary, Administración una Perspectiva Global. Primera Edición 2006. Editorial: Trillas México S. A.
- ROJAS, Miguel David, Evaluación de Proyectos para Ingenieros, Primera Edición 2007. Editorial: Ecoe. Ediciones S. A. Colombia.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- MENESES, Edilberto. Preparación y Evaluación de Proyectos. Primera Edición: Impreso en el Centro de Reproducción Digital (XEROX - Pontificia Universidad Católica del Ecuador) 1999.
- BEKER, Víctor y MOCHÓN, Francisco. Economía Elementos de Micro y Macroeconomía. Segunda Edición 2000: Editorial: McGraw-Hill Interamericana; Santiago de Chile.

- STONER James, Edward Freeman, Daniel Gilbert JR. Administración Sexta Edición 2006. Editorial: Prentice-Hall México.
- TAMAYO, Mario. El Proceso de Investigación Científica. Primera Edición: 1999. Editorial: Limusa México.

BIBLIOGRAFÍA VIRTUAL

- www.ame.gov.ec/frontEnd/images/objetos/Guiaelaboracionproyectos.pdf; 10H15 01/07/2010.
- www.bce.fin.ec/resumen_ticker.php_val=tasa_pasiva; 18/30/2010.
- www.biblioteca.ucv.cl/herramientas/citas_bibliograficas/iso690/iso690.htm; 19H20 30/06/2010.
- www.cfn.fin.ec/index.php?option=com_conten&view; 07/12/2010.
- www.es.wikipedia.org/wiki/Administraci%C3%B3n 19H20 30/06/2010.
- www.flacso.org.ec/docs/artgfcontamina.pdf; 14H49 30/06/2010.
- www.inec.gov.ec/interna.asp?inc=cs_tabla&idTaba=577&tipo=p&idProvincia=21&idSeccion=&idCiudad=309; 17H50 30/06/2010.
- www.mailxmail.com/curso/empresa/inversion/capitulo1.htm. 15H12 01/07/20010.
- www.mitecnologico.com/Main/ImportanciaAdministracion; 18H49 02/06/2010.
- www.monografias.com/trabajos16/proceso-grabado/proceso-grabado.shtml; 11H02 01/07/2010.
- www.planeta.com/ecotravel/south/ecuador/gorman/gorman2.html; 10H05 01/07/2010.
- www.proinversion.blogspot.com/2007/10/en-la-educacion.html 19H16; 12H55 30/06/2010
- www.promonegocios.net/proyecto/concepto-proyecto.html. 18H05; 30/06/2010.
- www.unblogverde.blogcindario.com-administracion-financiera.html; 13H034 02/07/2010.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI
UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y
HUMANÍSTICAS
CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL

OBJETIVO: Recolectar información que permita a la investigadora conocer si existe la necesidad de crear un Complejo Turístico en el Cantón Shushufindi Provincia de Sucumbíos.

1. LE GUSTA VISITAR BALNEARIOS EN EL CANTÓN SHUSHUFINDI?

2. UD. COMO HABITANTE DEL CANTÓN SHUSHUFINDI SE ENCUENTRA SATISFECHO EN CUANTO A LOS SERVICIOS EXISTENTES DE COMPLEJOS TURÍSTICOS Y BALNEARIOS.

3. CREE UD. QUE SERÍA CONVENIENTE LA CREACIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO EN EL CANTÓN SHUSHUFINDI?

4. CON QUÉ FRECUENCIA ASISTIRÍA USTED AL COMPLEJO TURÍSTICO?

126

5. QUÉ SERVICIOS LE GUSTARÍA QUE OFREZCA ESTE COMPLEJO TURÍSTICO?

Piscinas	()	Tobogán	()
Bar	()	Canchas deportivas	()
Hospedaje en cabañas	()	Baño turco	()
Caminatas, cabalgatas, pesca	()	Pista de baile	()
Sauna	()	Todos los servicios	()

6. EN QUE HORARIOS LE GUSTARÍA QUE EL COMPLEJO TURÍSTICO SE ENCUENTRE ABIERTO PARA EL SERVICIO AL PÚBLICO?

8H00 a 18H00	()
9H00 a 19H00	()

7. CONSIDERA USTED QUE LOS SERVICIOS DEL COMPLEJO TURÍSTICO DEBEN ESTAR DISPONIBLES?

De martes a domingo	()
De miércoles a domingo	()
De jueves a domingo	()

8. CUÁNTAS PERSONAS LE ACOMPAÑARÍAN EN LA VISITA QUE REALICE AL COMPLEJO TURÍSTICO?

1 persona	()
2 personas	()
3 personas	()
más de 3 personas	()

9. CUÁNTO ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR POR LOS SERVICIOS QUE SE BRINDARÁN EN EL COMPLEJO TURÍSTICO?

ADULTOS / SERV. COMP.

\$ 4.00	()
\$ 5.00	()

NIÑOS / SERV. COMP.

\$ 2.00	()
\$ 2.50	()

10. EN QUÉ TIPO DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN LE GUSTARÍA QUE SE DE A CONOCER EL NUEVO COMPLEJO TURÍSTICO EN SHUSHUFINDI?

Televisión	()
Radio	()
Prensa escrita	()
Otros	()

11. LE GUSTARÍA A UD. QUE EL NUEVO COMPLEJO TURÍSTICO PERMANENTEMENTE BRINDE PROMOCIONES A LOS USUARIOS?

SI () NO ()

12. A UD. COMO CLIENTE POTENCIAL LE GUSTARÍA QUE EL COMPLEJO TURÍSTICO PROMOCIONE SUS SERVICIOS CONVOCANDO AL PÚBLICO CON PROGRAMAS QUE FOMENTEN LA UNIÓN FAMILIAR SANA Y DIVERTIDA?

SI () NO ()

Gracias por su colaboración...../

ANEXO 2

REQUERIMIENTOS GENERALES DEL COMPLEJO TURÍSTICO RECREACIONAL SHUSHUFINDI

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	36000	0,20	7.200,00
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS			
Recepción de Prendas	40	100	4000,00
Administración	60	100	6000,00
Duchas	24	100	2400,00
Vestidores	60	115	6900,00
Servicios Higiénicos	24	100	2400,00
Pista de baile	95	115	10925,00
Cocina bodega	54	100	5400,00
Garita boletería	24	100	2400,00
Piscina adultos	200	120	24000,00
Piscina niños	40	120	4800,00
Sauna turco	28	90	2520,00
Canchas de fútbol y básquet	2200	80,72	17584,28
Parque infantil y áreas verdes	200	90	18000,00
Cuarto de máquinas	30	100	3000,00
Canchas de uso múltiple	900	30	27000,00
Caballeriza	50	60	3000,00
Parqueadero	3600	5	18000,00
Pista de equitación	600	5	3000,00
TOTAL			105.325,28
MAQUINARIA Y EQUIPO			
Central telefónica	1	220,00	220,00
Computadora dual core	3	990,00	2.970,00
Impresora multifuncional pequeña	1	120,00	120,00
Ventiladores	10	80,00	800,00
Radio Motorola	3	230,00	690,00
Caja registradora	1	225,00	225,00
Refrigeradoras de 15"	3	1.320,00	3.960,00
Congelador de 11"	1	1.150,00	1.150,00
Microondas	1	150,00	150,00
Licuada	1	80,00	80,00
Batidora	1	40,00	40,00
Waflera grande	1	35,00	35,00
Extractor de jugo	1	45,00	45,00
Extractor de olores	1	120,00	120,00

Utencillos de cocina	15	5,30	79,50
Caja de sonido	1	1.800,00	1.800,00
Equipo de amplificación	1	2.100,00	2.100,00
Clorímetro portátil	1	5,30	5,30
TOTAL			14.589,80
MUEBLES Y ENSERES			
Escritorio Ejecutivo	1	120,00	120,00
Sillón ejecutivo	1	80,00	80,00
Anaqueles	1	100,00	100,00
Archivador	1	80,00	80,00
Escritorio secretaria	1	100,00	100,00
Sillas	5	25,00	125,00
Juego de dormitorio 1 plaza	1	200,00	200,00
Gabinete de baño	2	35,00	70,00
Escritorio pequeño	1	50,00	50,00
Mesas rústicas de madera redonda	20	40,00	800,00
Bancas rústicas de madera redonda y tabla	75	30,00	2.250,00
Barra del bar de madera	1	320,00	320,00
Estantería grande	1	250,00	250,00
Mostrador de madera	1	120,00	120,00
Sillas de montar para los caballos	5	130,00	650,00
TOTAL			5.315,00
OTROS			2.500,00
Semovientes (caballos)	5	500,00	2.500,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		1775,00	21300,00
ADMINISTRATIVOS			
Gerente	1	500,00	6.000,00
Secretaria Auxiliar contable	1	300,00	3.600,00
Guardián	1	300,00	3.600,00
Suministros de oficina		75,00	900,00
Suministros de limpieza		250,00	3.000,00
TOTAL		1425,00	17.100,00
VENTAS			
Publicidad y promoción en radio (20 cuñas)		120,00	1440,00
Publicidad y promoción en televisión (20 spots)		180,00	2160,00
Hojas volantes y trípticos (1000 unid.)		50,00	600,00
TOTAL		350,00	4200,00

MANO DE OBRA DIRECTA			
Obreros	2	300,00	7.200,00
Jardinero	1	300,00	3.600,00
Guía turístico	1	300,00	3.600,00
Cocineras	1	300,00	7.200,00
Barman	1	300,00	3.600,00
Disjoke	1	300,00	3.600,00
TOTAL:		1800,00	28.800,00
MANO DE OBRA INDIRECTA			
Servicios Profesionales	2	200,00	4.800,00

MATERIA PRIMA			
PRODUCTOS	CANT. AL MES	COSTO MENSUAL	COSTO ANUAL
Papas qq.	3	45,00	540,00
Pan para sándwich (funda de 12 unid)	5	10,00	120,00
Salchicha por libras	5	11,00	132,00
Carne de chanco en libras	40	60,00	720,00
Pan para tostadas (funda de 12 unid)	3	5,40	64,80
Sobre de gelatina 500g.	4	10,00	120,00
Queso por libras	5	7,50	90,00
Mortadela por libras	5	8,00	96,00
Legumbres para las ensaladas libras (varias)	5	20,00	240,00
Mayonesa en galón	1	5,80	69,60
Salsa de tomate en galón	1	3,20	38,40
Platos desechables N° 9 (funda de 25 unid.)	3	3,60	43,20
Platos desech. para papas (funda de 25 unid)	4	3,20	38,40
Otros gastos adicionales		20,00	240,00
TOTAL COMIDAS RÁPIDAS		211,70	2.540,40
Cervezas jaba de 12 unid	20	190,00	2.280,00
Licores jaba de 24 unid.		65,00	780,00
Cigarrillos cajetillas		30,00	360,00
Gaseosas en botella plástica peq. de 12 unid.	10	45,00	540,00
Aguas en botella plástica pep. de 24 unid.	5	19,00	228,00
Frutas para jugos	varias	15,00	180,00
Otros gastos adicionales	varios	20,00	240,00
TOTAL BEBIDAS Y LICORES		384,00	4.608,00

SERVICIOS BÁSICOS			
ENERGÍA ELÉCTRICA Kw		155,00	1.860,00
AGUA POTABLE m3		70,00	840,00
SERVICIO TELEFÓNICO		35,00	420,00
SERVICIO DE CELULAR (plan de minutos)		32,00	384,00
TOTAL			3.504,00

GASTOS DIFERIDOS	
DETALLE	COSTO ANUAL
Gastos de Constitucion	1.650,00
Trámites Notariales	750,00
Inscripción en el Registro Mercantil	250,00
Honorarios Abogado	300,00
Otros	350,00
Gastos de instalación	850,00
TOTAL DIFERIDOS:	2.500,00

Fuente: Cotizaciones

Elaborado por: La Autora

ANEXO 3

Requisitos para crear una empresa de Responsabilidad Ltda.

Número de socios.- Para la constitución de esta compañía se necesita un mínimo de tres socios y un máximo de quince socios. No obstante si más adelante de constituida la compañía el número de socios excediere los quince, la compañía deberá transformarse en otra clase de compañía o disolverse.

Capacidad.- Puede intervenir en la constitución de esta compañía cualquier persona natural, siempre que tenga capacidad civil para contratar. El menor emancipado autorizado para comerciar puede participar en la formación de esta clase de compañías sin necesidad de autorización especial.

Conociendo los requisitos anteriormente expuestos se procede a informar sobre lo que específicamente contiene una escritura de constitución de una empresa.

Contenido de la escritura de constitución.- La escritura de constitución de una Compañía de Responsabilidad Limitada debe contener el contrato constituido y el estatuto por el que se regirá la compañía, y en especial lo siguiente.

1. Nombres, Apellidos y estado civil de los socios, si fueran personas naturales; denominación o razón social si fueran personas jurídicas. En ambos casos su nacionalidad y domicilio.
2. Denominación objetiva o razón social de la compañía.
3. Objeto social debidamente concreto.
4. Duración de la compañía.
5. Domicilio de la compañía.

6. Importe del capital social, con la excepción del número de participaciones en que estuviere dividido y el valor nominal de las mismas.
7. Indicar las participaciones que cada socio suscriba y pague en número o en especie, el valor atribuido a estas, la parte del capital no pagado, la forma y el plazo para integrarlo.
8. Forma en que se organizará la administración y fiscalización de la compañía, si se hubiere acordado el establecimiento de un órgano de fiscalización y la indicación de los funcionarios que tengan la representación legal.

ANEXO 4

TABLAS DE AMORTIZACIÓN Y DEPRECIACIÓN

AMORTIZACION DE ACTIVOS DIFERIDOS

CONCEPTO	COSTO (\$)	% AMORT.	TOTAL ANUAL
Gastos de Constitución	1.650,00	5	330,00
Gastos de Instalación	850,00	5	170,00
Intereses pre- operativos	9.450,00	5	1.890,00
Imprevistos	6.794,00	5	1.358,80
TOTAL	18.744,00		3.748,80

DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS

Método de Línea Recta

CONCEPTO	COSTO (\$)	VIDA UTIL	VALOR RESIDUAL	TOTAL ANUAL
Edificios y Construcciones	105.325,28	20	105.325	5.266,26
Maquinaria y equipo	14.589,80	10	14.590	1.458,98
Muebles y enseres	6.265,00	10	5.315	626,50
Otros (semovientes)	2.500,00	7	2.500	357,14
				7.708,89